

PUBLIC EXPOSE 2026

Tahun Buku 2025

PT KOTA SATU PROPERTI TBK

Jl. MT Haryono, Club House Amaya Home Resort, Kalirejo
Sidomulyo, Ungaran Timur, Kab. Semarang,
Jawa Tengah, 50511



Web Resmi Kami
www.kotasatuproperti.com



Kontak Kami
+ 62-248-311-0011



DISCLAIMER

Presentasi ini disiapkan oleh PT Kota Satu Properti Tbk secara independen dan ditujukan sebagai informasi umum saja. Informasi yang terkandung di dalam presentasi ini diperoleh dari sumber-sumber yang kami anggap terpercaya. Semua presentasi dan estimasi di dalamnya merupakan penilaian kami dan dapat berubah tanpa pemberitahuan sebelumnya. Dengan meninjau/menghadiri presentasi ini, Anda setuju untuk terikat dengan pertimbangan berikut:

Kami melepaskan tanggung jawab apapun yang timbul, yang dapat dibawa atau diderita setiap orang akibat seluruh atau sebagian dari isi presentasi ini dan PT Kota Satu Properti Tbk dan entitas terkaitnya serta Direktur, pejabat, karyawan, dan penasihatnya masing-masing tidak bertanggung jawab untuk kerugian atau kerusakan yang timbul dari penggunaan materi ini atau isinya, termasuk kesalahan, ketidaktepatan atau kelalaian dari sana, atau timbul sehubungan dengan itu.

Beberapa pernyataan dalam presentasi ini merupakan pernyataan mengenai proyeksi ke depan termasuk pernyataan mengenai niat kami, keyakinan atau harapan saat ini berkaitan dengan bisnis dan operasional PT Kota Satu Properti Tbk. Berdasarkan sifatnya, pernyataan berwawasan ke depan melibatkan risiko dan ketidakpastian karena terkait dengan peristiwa dan bergantung pada keadaan yang akan terjadi di masa mendatang dan mungkin berada di luar kendali kami. Hasil aktual dan perkembangan mungkin berbeda secara material dari yang diungkapkan atau tersirat dalam pernyataan tersebut karena sejumlah faktor, termasuk tingkat permintaan dan harga pasar, dampak nilai tukar mata uang asing terhadap harga pasar dan biaya operasional, masalah operasional, ketidakpastian politik dan kondisi ekonomi di wilayah yang relevan di dunia, aktivitas otoritas pemerintah seperti perubahan perpajakan atau regulasi.

Mengingat risiko dan ketidakpastian ini, ketergantungan yang tidak semestinya tidak boleh ditempatkan pada pernyataan berwawasan ke depan yang hanya berlaku pada tanggal presentasi. Tunduk pada kewajiban berkelanjutan berdasarkan undang-undang yang berlaku atau peraturan pencatatan bursa yang relevan, kami tidak berkewajiban untuk merilis pembaruan atau revisi apapun kepada publik atas pernyataan berwawasan ke depan yang terkandung dalam presentasi ini, baik sebagai akibat dari perubahan ekspektasi kami dalam hubungannya dengan mereka, atau perubahan apa pun dalam peristiwa, kondisi, atau keadaan yang menjadi dasar pernyataan tersebut.

PROFIL PERUSAHAAN



Nama Perusahaan

PT KOTA SATU PROPERTI TBK

Alamat Perusahaan

*Jl. MT Haryono, Club House Amaya Home Resort,
Ungaran, Kabupaten Semarang - 50511*

Alamat Perusahaan

*Jl. Veteran No.51, Allstay Hotel Semarang -
50231*

Kontak Perusahaan

+ 622 - 483 - 110 - 011

Website Perusahaan

www.kotasatuproperti.com

Email Perusahaan

info@kotasatuproperti.com

Kode Saham Perusahaan

SATU

Tanggal Pendirian

3 Oktober 2012

Dasar Hukum Pendirian

Akta No.6 Tanggal 3 Oktober 2012

Bursa Saham Tercatat

Bursa Efek Indonesia (BEI)

Modal Yang Disetor Penuh

Rp. 131.250.000.000,-

Keanggotaan Organisasi Industri

Real Estate Indonesia (REI)

Modal Dasar

Rp. 300.000.000.000,-

PENGURUS PERUSAHAAN

PT KOTA SATU PROPERTI TBK



Arief Sugiyo
Komisaris Utama



Ibnu Doddy Prayitno
Komisaris Independen



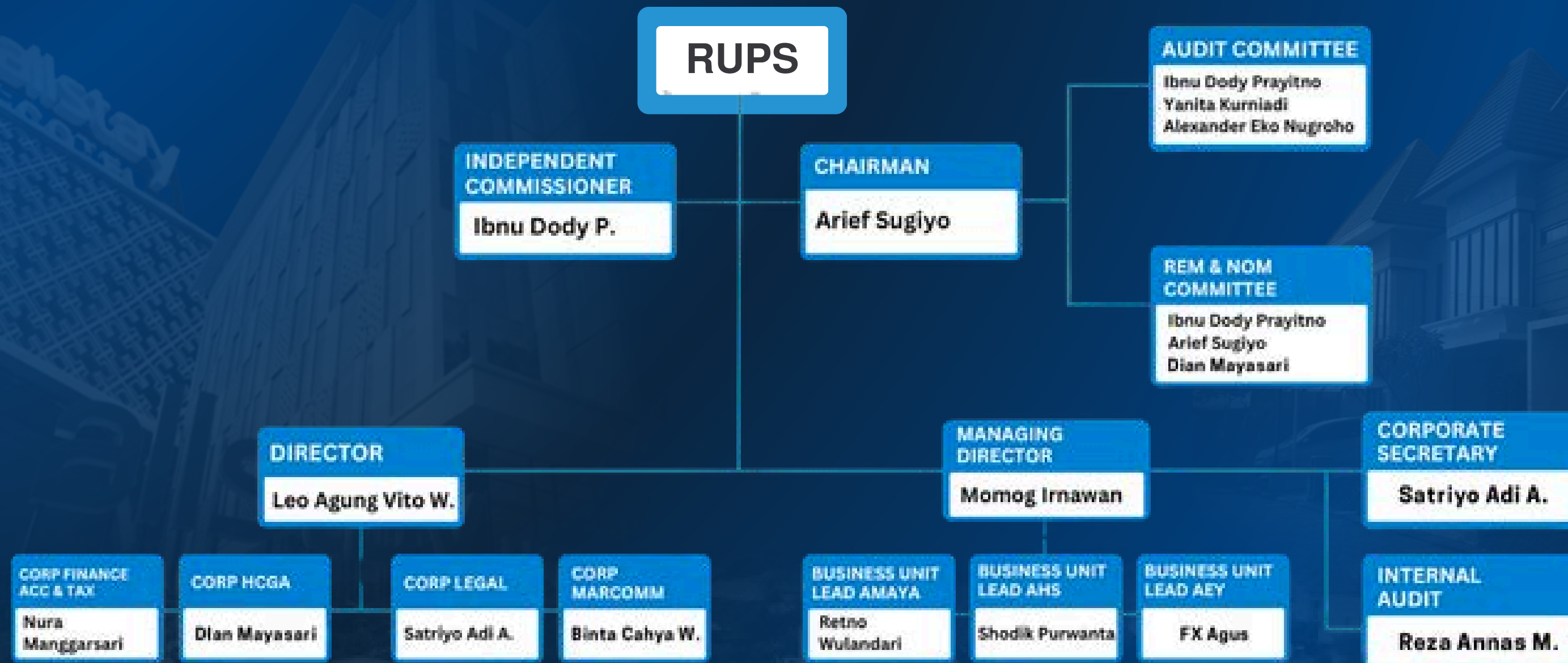
Momog Irnawan
Direktur Utama



Leo Agung Vito Wicaksana
Direktur

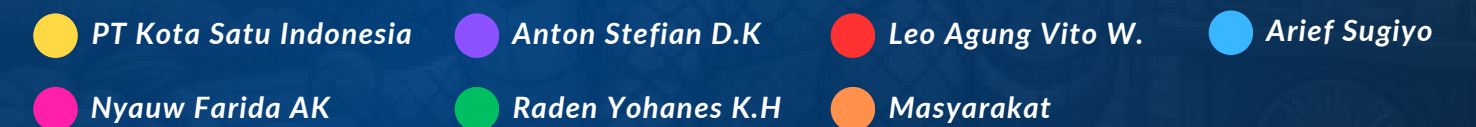
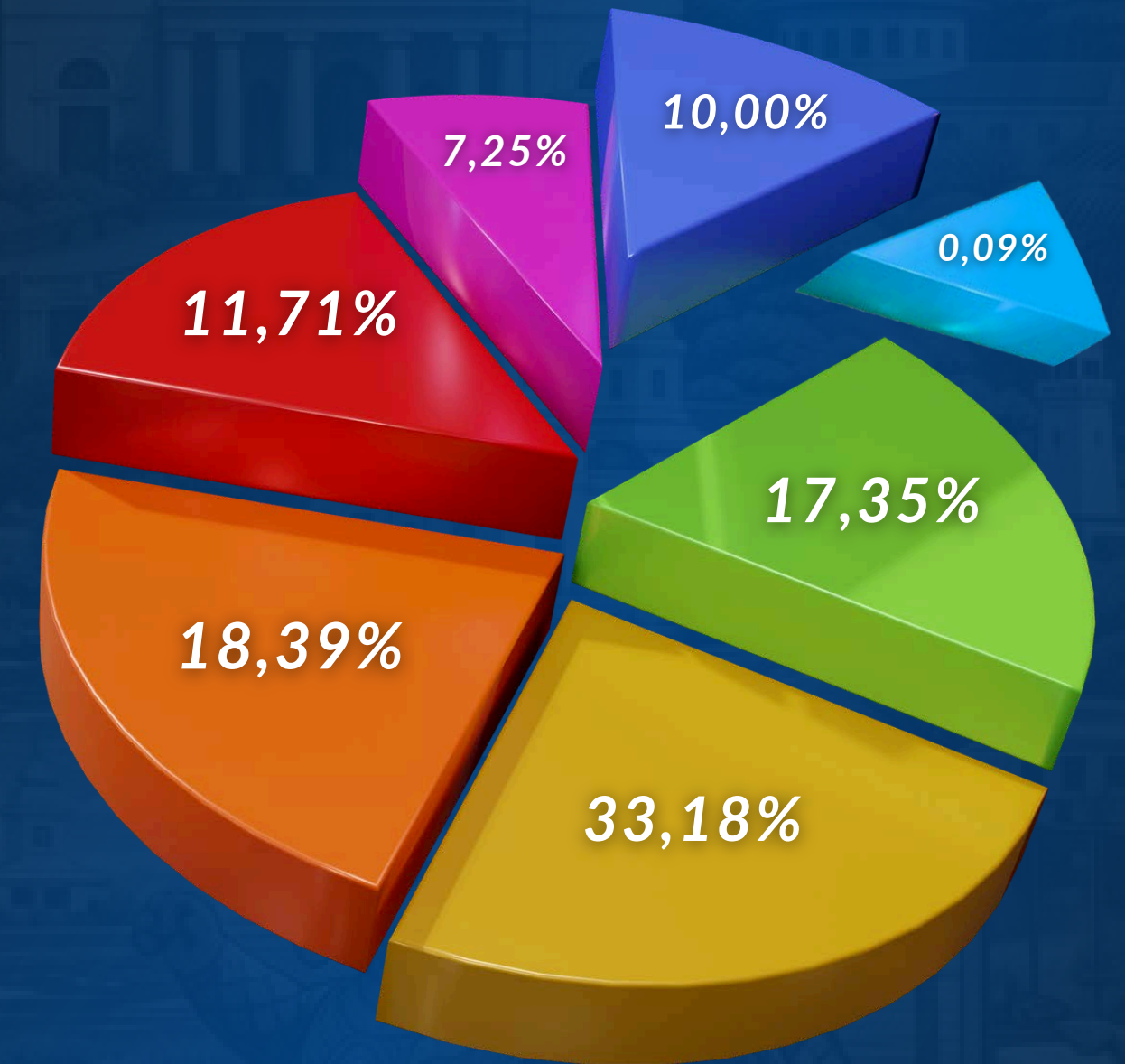
STRUKTUR ORGANISASI

PT KOTA SATU PROPERTI TBK



KOMPOSISI PEMEGANG SAHAM

Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Saham
<i>PT Kota Satu Indonesia</i>	456.250.000	33,18%
<i>Anton Stefian Dwi Kristianto</i>	137.500.000	10,00%
<i>Leo Agung Vito Wicaksana</i>	161.048.400	11,71%
<i>Nyauw Farida AK</i>	99.689.600	7,25%
<i>Raden Yohanes Kristian Hadianto</i>	238.502.400	17,35%
<i>Arief Sugiyo</i>	1.200.000	0,09%
<i>Masyarakat</i>	280.809.600	20,42%



VISI & MISI PERUSAHAAN

Vision

Number one in delivering superior performance through **SATU** philosophy

Mission

Sinergy

internal & external for sustainable best result

Automation

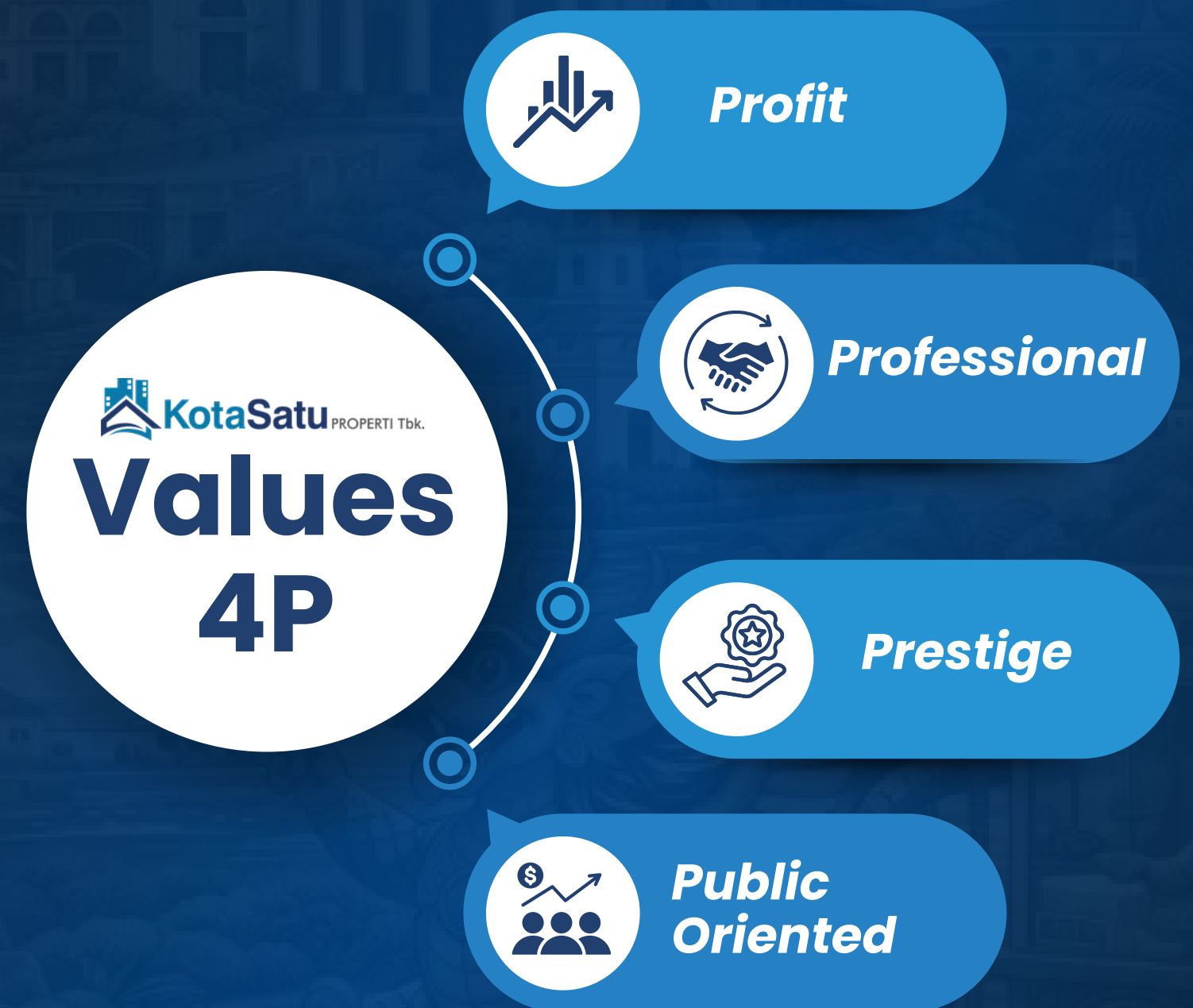
by digital system for professional business operation

Talent Development

as continous organization growth and best place to work

Unique Concept

for competitive and profitable business



UNIT BISNIS PERUSAHAAN

Sebagai bagian dari PT Kota Satu Properti Tbk (SATU), unit bisnis di sektor hotel dan residensial yang karakter kuat dengan mengutamakan kenyamanan, desain modern, dan pengalaman hunian yang berkualitas.



AMAYA HOME RESORT

Perumahan Cluster eksklusif yang berlokasi di Ungaran, Kab. Semarang, Jawa Tengah



ALLSTAY HOTEL SEMARANG

Hotel Premium Bintang 3 yang berlokasi di Kota Semarang, Jawa Tengah



ALLSTAY ECOTEL YOGYAKARTA

Hotel dengan konsep Budget berbintang 3 yang berlokasi di Yogyakarta

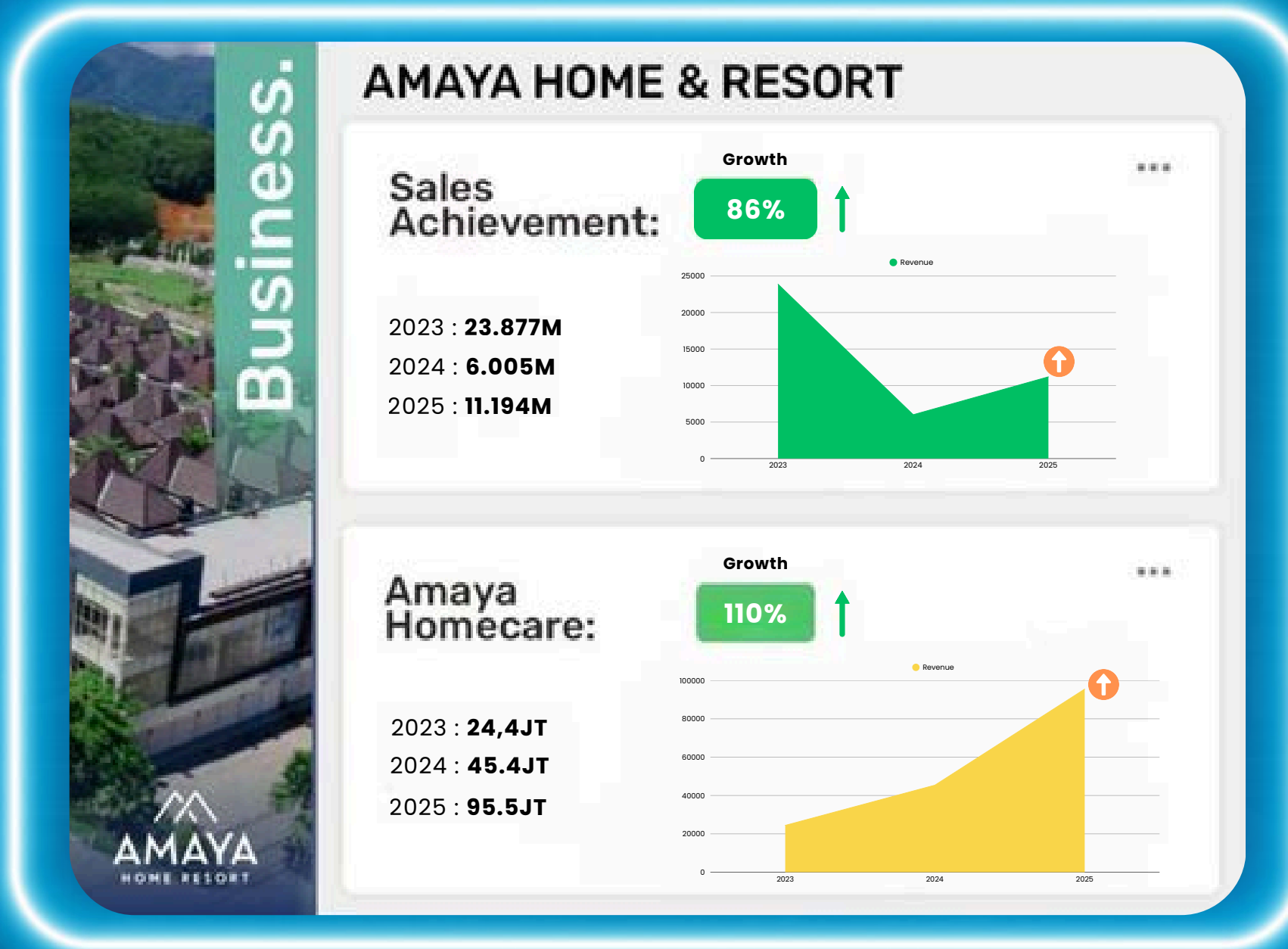


AMAYA HOMERESORT

Perumahan Cluster Premium Sub Urban yang mengusung konsep Green Living dengan kemudahan akses mobilitas selangkah menuju gerbang TOL Ungaran.

JL. MT. HARYONO, UNGARAN, KABUPATEN SEMARANG
JAWA TENGAH

KINERJA KEUANGAN



KINERJA OPERASIONAL



Aggresive Marketing Campaign

Japandi Style dan **Attic Room**: Desain baru yang modern dan representatif menciptakan kesan pertama yang lebih menarik sekaligus meningkatkan daya tarik bagi pelanggan.

Dengan menghadirkan sistem *smart home* yang memberikan kemudahan, keamanan, dan efisiensi dalam pengelolaan hunian.

Seluruh konsep ini semakin diperkuat oleh bentangan alam yang masih asri, dengan suasana sejuk dan pemandangan alami yang menambah kenyamanan.

KINERJA OPERASIONAL



Peningkatan Estetika dan Ketahanan Bangunan

Peningkatan estetika dan ketahanan bangunan menekankan keseimbangan antara desain visual yang modern dan harmonis dengan kualitas material yang unggul. Pemilihan material difokuskan pada kekuatan, ketahanan terhadap cuaca, dan kemudahan perawatan jangka panjang.

Penggunaan lantai **RomanGranit** mendukung konsep ini melalui tampilan elegan serta daya tahan tinggi. Dengan pendekatan ini, bangunan menjadi lebih menarik secara visual, kokoh, fungsional, dan berkelanjutan.

KINERJA OPERASIONAL



Perawatan Lingkungan Berkelanjutan



Perawatan lingkungan berkelanjutan bertujuan menjaga keseimbangan ekosistem dan meningkatkan kualitas hidup masyarakat. Fokusnya pada peningkatan kualitas udara dan air serta pelestarian sumber daya alam.

Inisiatif meliputi penanaman pohon, pengelolaan sampah yang efektif, dan pemeliharaan fasilitas umum seperti lapangan basket dan area clubhouse. Upaya ini menciptakan lingkungan yang lebih sehat, nyaman, serta meningkatkan keberlanjutan dan nilai guna ruang publik.

KINERJA OPERASIONAL



Kolaborasi Strategis

Melalui kerjasama yang solid dengan pemerintah daerah, telah dilakukan peningkatan infrastruktur berupa perbaikan jembatan di area jalan depan ruko Amaya. Upaya ini memberikan dampak yang signifikan dalam mengatasi permasalahan genangan air yang selama ini kerap terjadi sepanjang musim hujan, sehingga meningkatkan kenyamanan dan kelancaran aktivitas masyarakat di sekitar lokasi.

ALLSTAY HOTEL SEMARANG

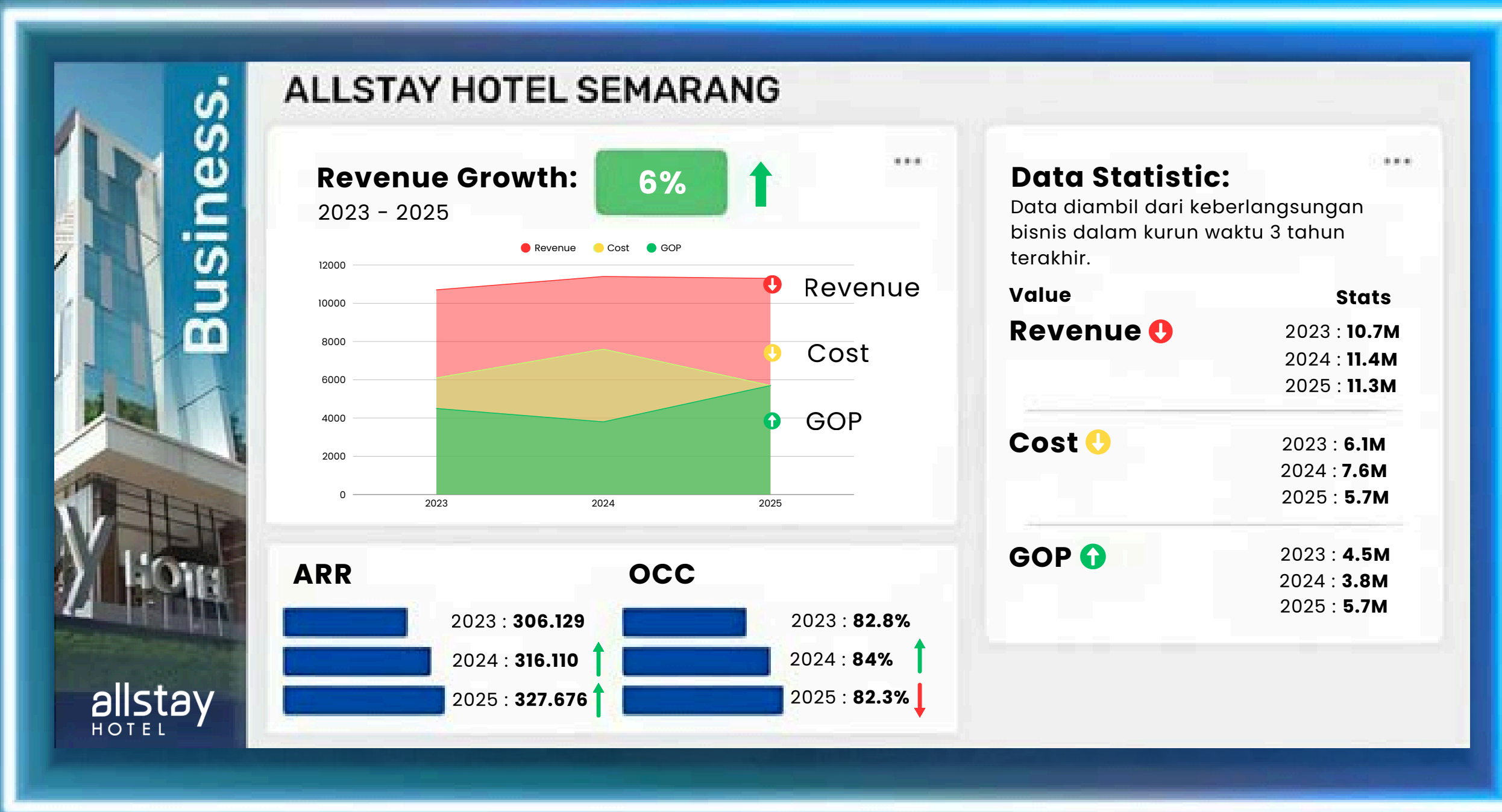
Hotel Bintang 3 yang mengusung konsep modern lifestyle. Dengan 88 Kamar, 2 ruang meeting, 1 restoran. beroperasi sejak November 2015. Berada di Jantung Kota Semarang yakni area Simpang Lima.

JL. VETERAN NO.51, LEMPONGSARI, KOTA SEMARANG
JAWA TENGAH

allstay
HOTEL

www.allstayhotel.com

KINERJA KEUANGAN **allstay** HOTEL



KINERJA OPERASIONAL

traveloka

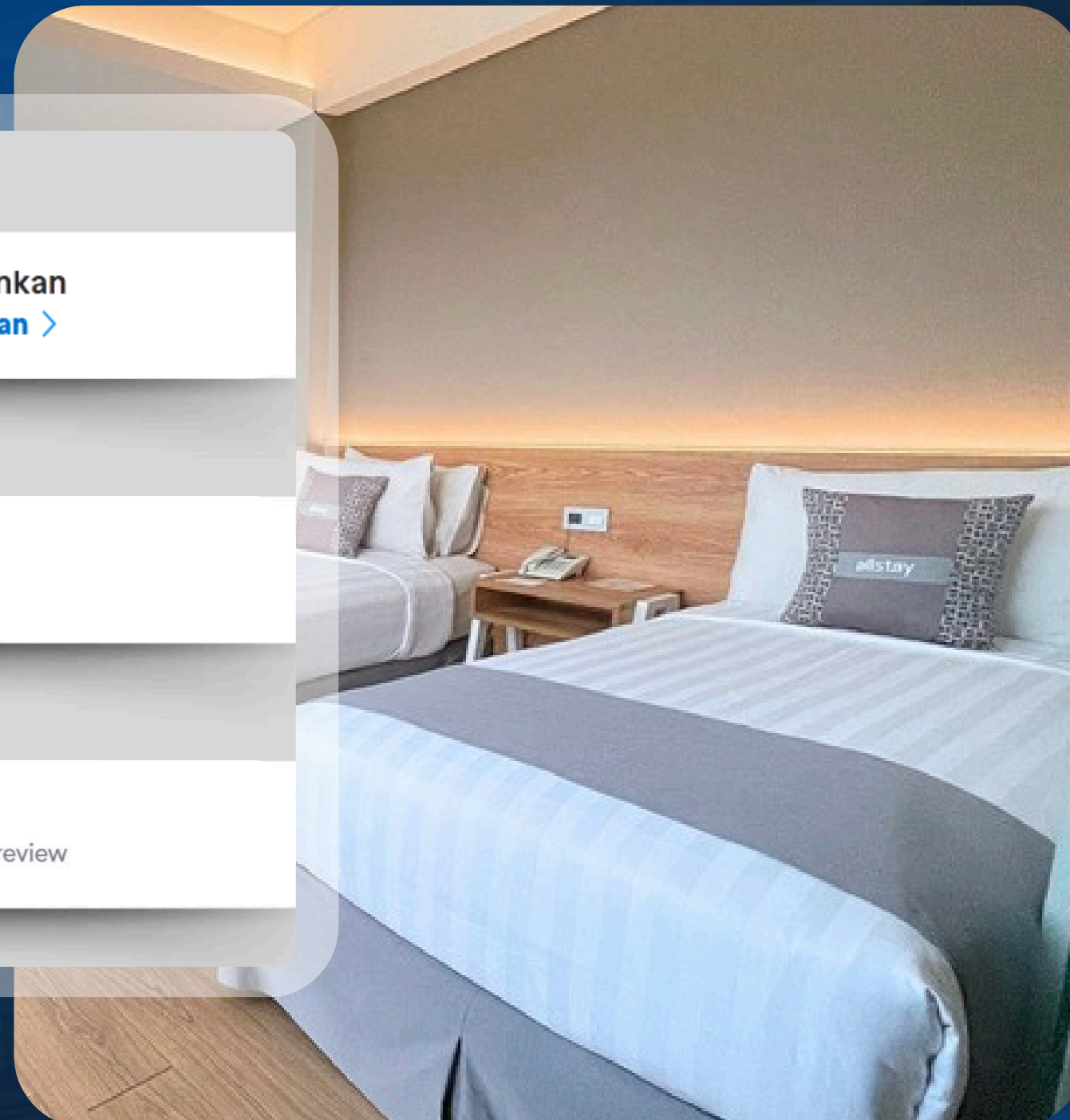
8,5/10 Mengesankan
9.917 ulasan >

agoda

8,7 Luar biasa
3.108 ulasan

tiket.com

4,4/5 Bagus
Dari 2682 review



Pelayanan Terbaik

10,0 Spektakuler

- Ayu dari Indonesia
- Wisatawan tunggal
- Deluxe King
- Menginap 1 malam pada November 2025

"Rekomendasi Hotel Di Semarang"

Lokasiyaa strategiss banget, sampingnya gacoan, seberang hotel ada coffeshop keren, pelayanan hotelnya mantep, tempatnya bersih wangi, AC dingin banget, udah smart tv, aminities lengkapp 🙌 yang nggak kalah keren bisa lihat city light kota semarang 😊

Diulas pada 14 November 2025



Lokasi Strategis

5,0/5

Tendy Arsianita

Trip Keluarga

Service dan fasilitas nya semua ok

Verified review from tiket.com

14 Mar 2026



Bersih & Kenyamanan

10,0 / 10

31 Des 2025

Selalu menyenangkan menginap di sini! Suasananya nyaman dan tenang. Sempurna untuk beristirahat!

[Lihat deskripsi asli](#)

translated by Google

KINERJA OPERASIONAL



Kualitas Fasilitas Teruji

Kondisi fisik hotel telah lolos penilaian fasilitas seperti kamar, kebersihan, keamanan, dan kenyamanan sesuai standar bintang 3.



Pelayanan Profesional

Kualitas layanan yang diberikan kepada tamu telah memenuhi standar operasional prosedur (SOP) dengan konsisten.



Audit & Verifikasi Ketat

Proses sertifikasi melalui inspeksi langsung dan evaluasi menyeluruh mencakup sistem manajemen hotel, administrasi, sumber daya manusia, serta tata kelola operasional yang efektif dan profesional.

KINERJA OPERASIONAL **allstay** HOTEL



Asset Maintenance

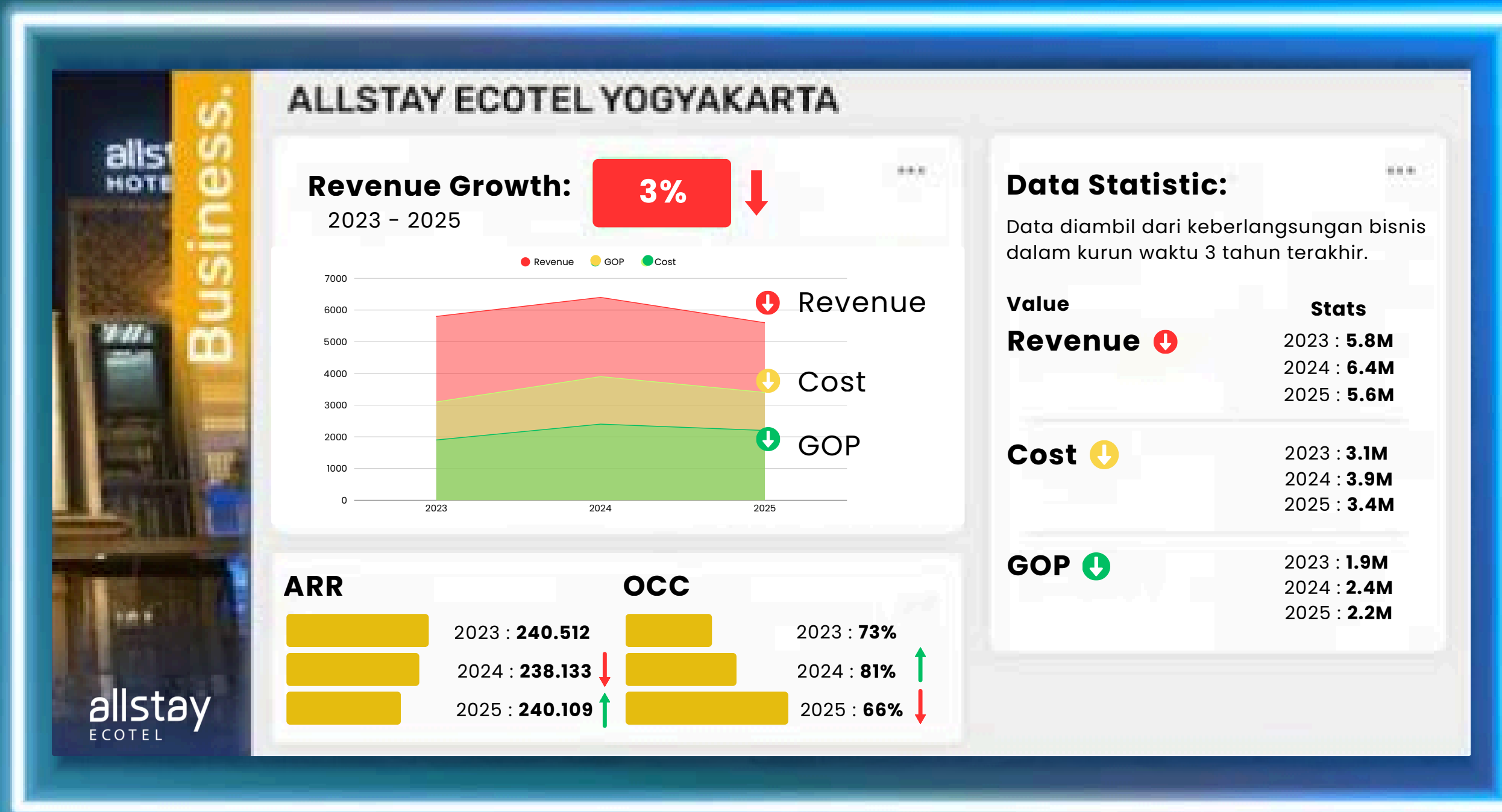
Loyalitas pelanggan menjadi salah satu faktor kunci dalam menjaga keberlangsungan bisnis di industri perhotelan. Untuk memastikan loyalitas ini tetap terjaga, Perseroan terus melakukan pembenahan, termasuk meningkatkan kualitas layanan dan fasilitas. Upaya tersebut meliputi perawatan fasilitas parkir serta pembersihan kaca gedung secara rutin.

ALLSTAY ECOTEL YOGYAKARTA

Hotel Bintang 3 yang mengusung konsep modern lifestyle. Dengan 87 Kamar, ruang meeting dan restoran. 5 menit menuju Mall Ambarukmo Plaza Yogyakarta.

JL. NOLOGATEN NO.41, DABAG, CONDRONGCATUR, KEC. DEPOK,
KABUPATEN SLEMAN, DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

KINERJA KEUANGAN **allstay** ECOTEL



KINERJA OPERASIONAL

traveloka

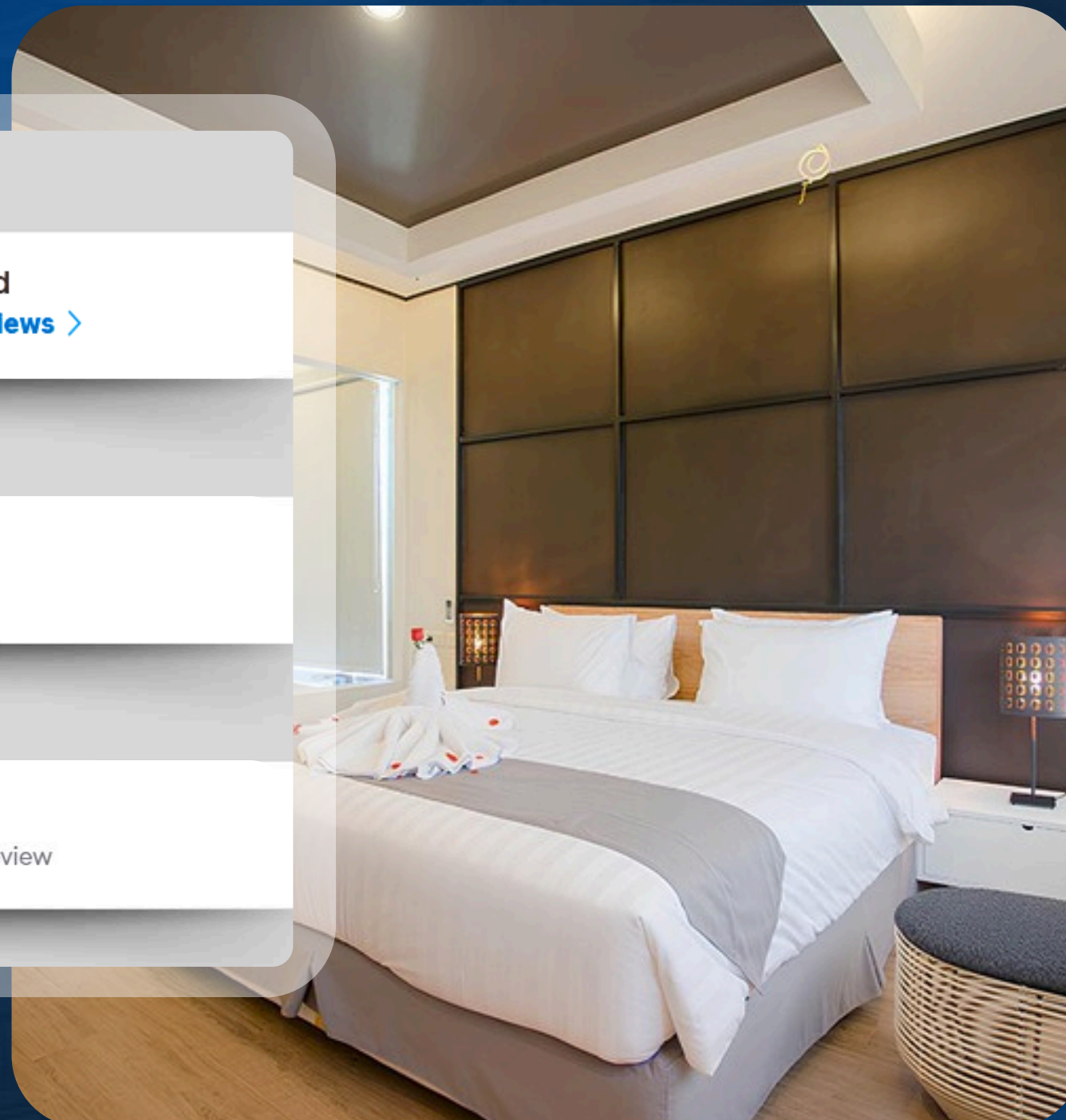
8,3/10 Very Good
12.013 reviews >

agoda

8,6 Luar biasa
2.565 ulasan

tiket.com

4,2/5 Bagus
Dari 3011 review



Pelayanan Terbaik

10,0 Spektakuler

Seong dari Indonesia
Pasangan
Kamar Deluxe
Menginap 1 malam pada Januari 2026

"Direkomendasikan"

Lokasi strategis, dekat ke mana-mana, staf ramah, kamar juga oke. Tidak mencoba makanannya karena tidak mengambil kamar dengan sarapan gratis.

Diulas pada 05 Februari 2026 Diterjemahkan otomatis oleh AI generatif. [Lihat teks asli](#)



Lokasi Strategis

5,0/5

16 Mar 2026

AM

Trip Solo

Sangat Recommended, Kamar bagus, Dekat kuliner dan Gampang cari makan di sekitar hotel,

Verified review from tiket.com



Bersih & Kenyamanan

8,2/10 Diulas 5 minggu lalu

Kamar sangat nyaman, staff-nya juga ramah-ramah, kalau ada kendala langsung dibantu. Parkirnya valet dan diparkirkan di tempat lain, bukan di hotel, tapi pelayanannya oke banget.

[Lihat deskripsi asli](#)

translated by Google

KINERJA OPERASIONAL



Kualitas Fasilitas Teruji

Kondisi fisik hotel telah lolos penilaian fasilitas seperti kamar, kebersihan, keamanan, dan kenyamanan sesuai standar bintang 3.



Pelayanan Profesional

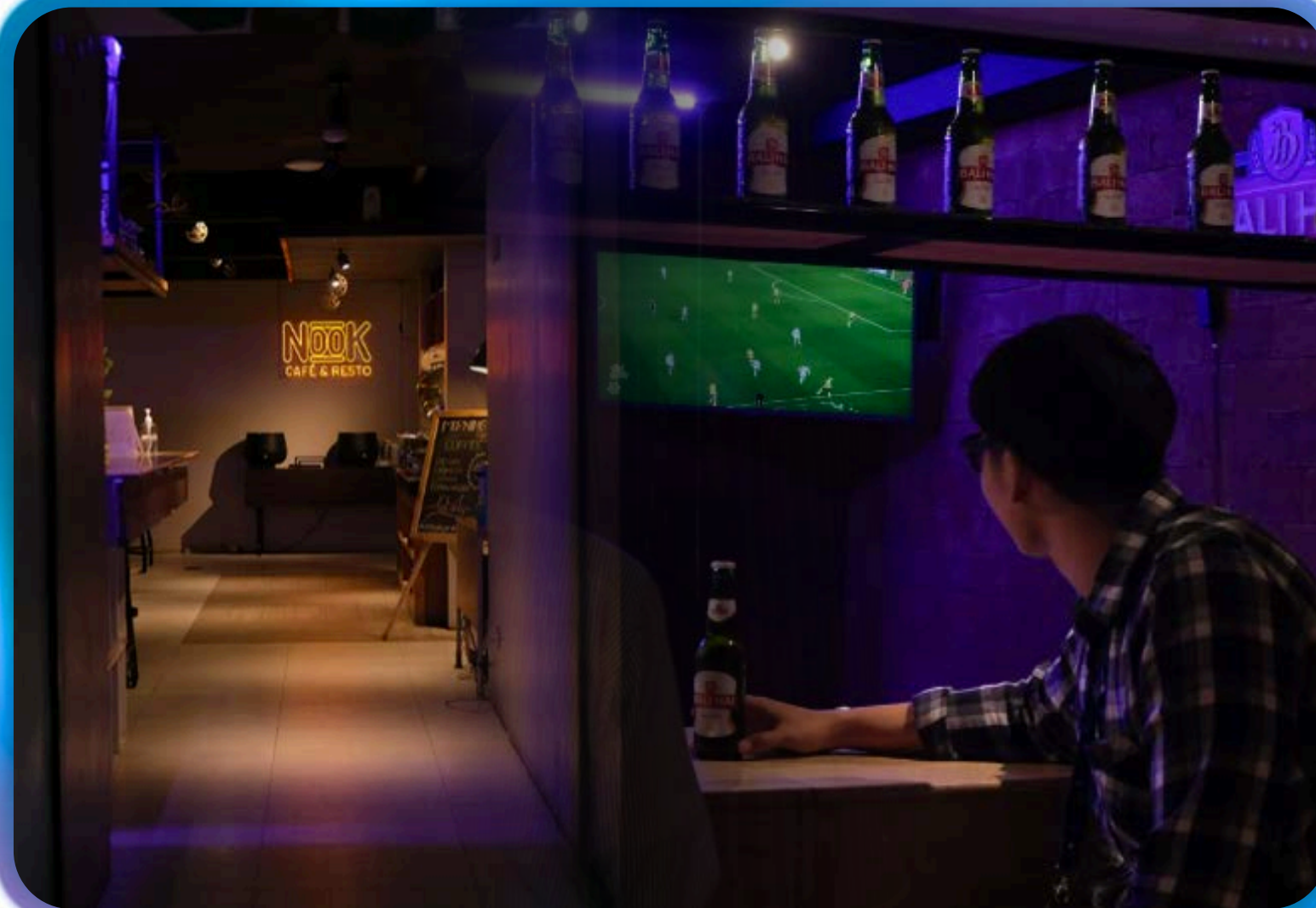
Kualitas layanan yang diberikan kepada tamu telah memenuhi standar operasional prosedur (SOP) dengan konsisten.



Audit & Verifikasi Ketat

Proses sertifikasi melalui inspeksi langsung dan evaluasi menyeluruh mencakup sistem manajemen hotel, administrasi, sumber daya manusia, serta tata kelola operasional yang profesional.

KINERJA OPERASIONAL **allstay** ECOTEL



Customer Experience

Dalam meningkatkan pengalaman menginap, restoran hotel menjadi elemen penting yang tidak hanya berfungsi sebagai penyedia makanan, tetapi juga sebagai pusat kuliner dengan pengembangan menu tradisional khas Yogyakarta. Selain itu, fasilitas bar dikembangkan sebagai social hub yang fleksibel, berfungsi sebagai ruang kerja di siang hari dan tempat bersantai di malam hari.

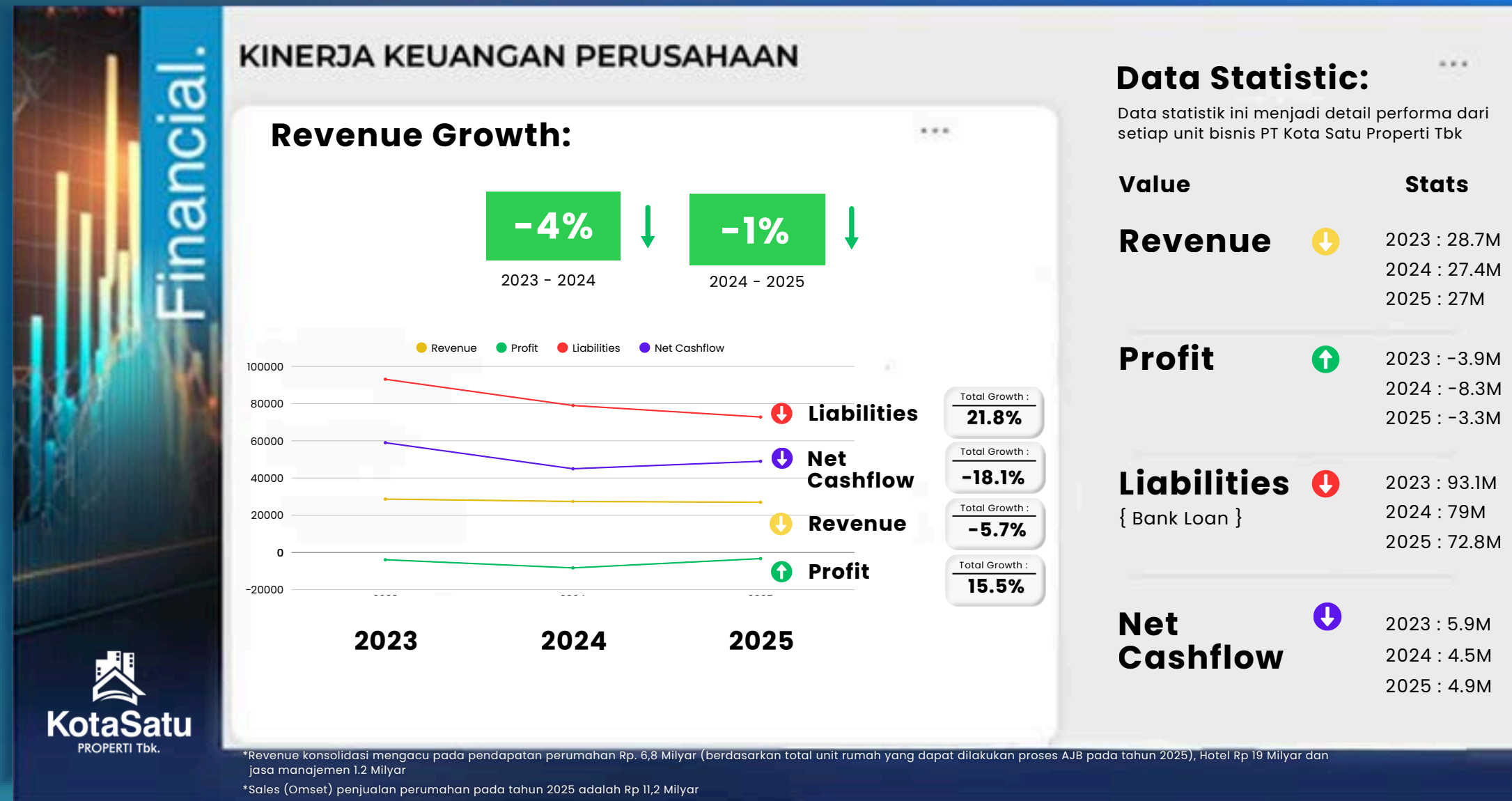
Melalui integrasi pelayanan dan inovasi fasilitas tersebut, Allstay Ecotel Yogyakarta berupaya meningkatkan kepuasan serta loyalitas pelanggan.

Public Expose PT Kota Satu Properti Tbk 2026

Tahun Buku 2025

P T K O T A S A T U P R O P E R T I T B K

KINERJA KEUANGAN



KotaSatu

PROPERTI Tbk.

RENCANA BISNIS 2026

PT KOTA SATU PROPERTI TBK

Prospek »»

»» *Tantangan*

Strategi »»



RENCANA BISNIS PROPERTY 2026

Prospek

Hunian tapak tetap menjadi segmen utama dan peluang investasi strategis di sektor properti pada 2026, dengan porsi pencarian lebih dari 62% pada semester I 2025. Hal ini menunjukkan tingginya permintaan dibandingkan apartemen dan tanah kavling.

Sektor residensial diperkirakan tumbuh stabil sekitar 7,5% per tahun pada 2026–2034, didukung oleh pertumbuhan populasi urban, minat generasi produktif, serta kemudahan pembiayaan.

Dengan kondisi pasar yang kuat, pengembang terus berinovasi melalui produk seperti rumah tipe attic dan layanan desain kustom untuk memenuhi kebutuhan konsumen.

Sejalan dengan itu, Perseroan melanjutkan pengembangan Fase 4 di lokasi strategis yang terintegrasi dengan kawasan eksisting. Proyek ini masih mengusung konsep *green living* untuk meningkatkan kualitas hunian sekaligus memberikan nilai tambah dan memperkuat posisi Perseroan di pasar.



RENCANA BISNIS PROPERTY 2026

Tantangan

Industri properti nasional pada 2026 masih menghadapi tekanan makroekonomi, ditandai pelemahan rupiah, tingginya suku bunga, dan menurunnya daya beli, khususnya di segmen rumah komersial. Insentif pemerintah seperti PPN DTP belum sepenuhnya mampu meredam tekanan ini. Perilaku konsumen semakin selektif, menekankan harga, lokasi, dan fleksibilitas pembayaran, mendorong pelaku industri menyesuaikan produk agar lebih relevan. Meski demikian, pertumbuhan tetap terbuka berkat kebijakan pemerintah, bonus demografi, pembangunan infrastruktur, dan tingginya kebutuhan hunian.

Perseroan merespons kondisi ini dengan memberikan kepastian nilai investasi melalui garansi satu tahun, menghadirkan layanan bernilai tambah seperti Amaya Care, Amaya Lifestyle, dan Amaya Groceries, serta menyediakan opsi kustomisasi desain dan tata letak hunian dengan biaya terjangkau. Meski tantangan tetap ada, peluang pertumbuhan terbuka berkat kebijakan pemerintah, bonus demografi, pembangunan infrastruktur, dan tingginya kebutuhan hunian.



RENCANA BISNIS PROPERTY 2026

Strategi

Dalam menghadapi tantangan industri properti tahun 2026, Perseroan menerapkan strategi adaptif dan berkelanjutan dengan fokus pada pengembangan hunian kompak berkualitas serta ramah lingkungan, disertai penetapan harga yang realistis dan pemasaran selektif kepada end-user.

Untuk memperluas jangkauan pasar, Perseroan memanfaatkan teknologi digital dalam promosi dan penjualan sekaligus meningkatkan efisiensi operasional, didukung strategi marketing yang lebih agresif melalui pameran properti dan penguatan tim sales.

Perseroan juga menjalankan manajemen risiko secara *prudent* dan memperkuat kemitraan strategis dalam pembiayaan serta pengembangan proyek untuk mendukung pertumbuhan bisnis jangka panjang.



RENCANA BISNIS HOSPITALITY 2026

Prospek

Industri perhotelan pada tahun 2026 mengalami fase pemulihan pertumbuhan setelah menghadapi tekanan berat pada tahun sebelumnya. Meskipun belum sepenuhnya pulih, tren menunjukkan adanya peningkatan yang didorong oleh pertumbuhan sektor pariwisata, perjalanan bisnis (MICE), serta perubahan gaya hidup seperti workation (work+vacation).

Peluang pertumbuhan didukung oleh meningkatnya permintaan wisata domestik dan internasional, serta kebutuhan layanan yang lebih fleksibel dan berbasis pengalaman. Selain itu, penerapan teknologi digital dan konsep keberlanjutan (*sustainability*) menjadi faktor kunci dalam meningkatkan daya saing hotel di tengah perubahan preferensi konsumen.



RENCANA BISNIS HOSPITALITY 2026

Tantangan

Industri perhotelan tahun 2026 diproyeksikan akan menghadapi tekanan dari perlambatan ekonomi, menurunnya daya beli, dan tingginya biaya operasional yang menekan profitabilitas.

Disamping itu pelaku usaha juga dibayangi ketidakpastian kebijakan, termasuk efisiensi anggaran pemerintah dan potensi pengurangan transfer ke daerah, yang berisiko melemahkan kinerja setelah kuartal pertama. Di tengah itu, perubahan preferensi wisatawan serta persaingan dengan platform digital menuntut hotel untuk terus berinovasi dan meningkatkan layanan berbasis teknologi.



RENCANA BISNIS HOSPITALITY 2026

Strategi

Kami menyampaikan strategi bisnis perhotelan dalam menghadapi tantangan tahun 2026 dengan fokus pada penguatan daya saing, peningkatan kualitas layanan, dan pertumbuhan berkelanjutan.

1. Penguatan Value Proposition

Kami memperkuat value proposition hotel melalui positioning yang jelas dan berbeda dibanding kompetitor, dengan menonjolkan keunggulan layanan, konsep, fasilitas, serta strategi harga yang kompetitif. Kami memastikan nilai utama seperti kenyamanan, lokasi strategis, pengalaman personal, dan value for money tersampaikan secara konsisten di seluruh kanal komunikasi, termasuk platform digital, OTA, media sosial, dan interaksi langsung, guna memperkuat kepercayaan dan mempercepat keputusan pemesanan.



RENCANA BISNIS HOSPITALITY 2026

Strategi

2. Peningkatan Customer Experience

Perseroan meningkatkan customer experience sebagai pilar utama bisnis. Kami memastikan respons yang cepat dan profesional, serta proses reservasi, check-in, dan check-out yang efisien. Layanan selama menginap dibuat lebih personal dan responsif, serta diperkuat dengan engagement pasca-menginap melalui feedback, ulasan, dan program loyalitas untuk mendorong repeat stay dan rekomendasi positif.

3. Diversifikasi Produk atau Channel Penjualan


Perseroan melakukan diversifikasi produk dan optimalisasi kanal penjualan untuk memperkuat pendapatan. Pengembangan dilakukan melalui paket meeting, wedding, staycation, F&B, dan long stay, serta perluasan distribusi melalui OTA, website resmi, corporate account, travel agent, dan platform digital lainnya. Kami juga memperkuat kemitraan strategis dengan perusahaan, event organizer, dan mitra pariwisata untuk memperluas pasar.



THANK YOU

About Us Our Corporate :

 Jl. MT Haryono, Club House Amaya Home Resort

 + 62-248-311-0011

 info@kotasatuproperti.com

 www.kotasatuproperti.com

 *We look forward to engaging with you
and exploring opportunities for
collaboration.*